



2018年9月26日

各位

<不動産投資信託証券発行者名>

JRE INVESTMENT CORPORATION **ジャパンリアルエステイト投資法人**
代表者名 執行役員 中島 洋
(コード番号 8952)

<資産運用会社名>

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 梅田 直樹
問合せ先 取締役常務執行役員企画部長
吉田 竜太
TEL. 03-3211-7951

国内不動産の一部譲渡に関するお知らせ

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、2018年9月26日、下記のとおり国内不動産の一部譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- | | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1) 資産名称 : | リットシティビル (店舗区画)
(岡山県岡山市) |
| 2) 譲渡資産 : | 国内不動産
土地 : 所有権 (共有持分)
建物 : 区分所有権 (店舗区画)
(建物所有割合 : 3.15%) (注)1 |
| 3) 譲渡予定価格 : | 650 百万円 (注)2 |
| 4) 想定帳簿価格 : | 370 百万円 (注)3 |
| 5) 譲渡予定価格と
想定帳簿価格の差額 : | 279 百万円 (注)4 |
| 6) 契約締結予定日 : | 2018年9月27日 |
| 7) 引渡予定日 : | 2018年9月28日 |
| 8) 譲渡予定先 : | 国内事業法人 (注)5 |
| 9) 決済方法 : | 引渡し時に一括決済 |

(注)1 当投資法人は、2006年2月1日付けで本物件の建物所有割合27.75%を取得しております。本件譲渡後、当投資法人は事務所区画を引続き所有し、本物件の建物所有割合24.60%を保有することとなります。

(注)2 譲渡予定価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は含みません。

(注)3 想定帳簿価格は、2018年3月期の期末帳簿価格、2018年9月26日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費を基に資産運用会社が算定した、2018年9月26日時点での想定される帳簿価格です。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (注)4 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、売却損益とは異なります。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注)5 譲渡予定先の国内事業法人については、譲渡先の同意が得られないため非開示とします。

2. 一部譲渡の理由

本件譲渡を行う店舗区画は、オフィス区画の動線と分離されており、当投資法人が所有するオフィス区画と店舗区画の一体運用が難しい状況にあります。

そのような状況下、譲渡予定先より店舗区画の買い受けについて提案を受け、当投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、物件の特性やポートフォリオの収益性、不動産市況の動向等を総合的に勘案し、現在及び将来のポートフォリオ戦略について検討を行った結果、今般の譲渡を決定したものです。

3. 一部譲渡資産の内容

以下に掲げるとおり。なお、「面積」、「構造」、「建築時期」については登記簿上の表示、「用途」については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。

本物件全体	
物件の名称	リットシティビル
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	岡山県岡山市北区駅元町 15 番 1 号
用途	事務所・店舗
面積	
土地	7,596.44 m ² （敷地全体の面積）
建物	52,653.19 m ² （建物全体の延床面積）
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 20 階建
建築時期	2005 年 6 月
取得日	2006 年 2 月
取得価格	4,650 百万円
譲渡資産（店舗区画）	
所有形態	
土地	所有権（共有持分 1,000,000 分の 27,911）
建物	区分所有権（店舗区画） ※建物所有割合：3.15%
取得価格	555 百万円
譲渡時の鑑定評価額 （鑑定機関） （価格時点）	514 百万円 （大和不動産鑑定株式会社） （2018 年 9 月 1 日時点）
テナントの内容	
テナントの総数	9（2018 年 9 月 26 日現在。以下同じ）
総賃貸可能面積	1,058 m ²
総賃貸面積	1,058 m ²
入居率	100.0%
総賃料収入	24,037 千円（2018 年 3 月期）
敷金・保証金	37,180 千円（2018 年 9 月 26 日現在）

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内事業法人ですが、譲渡先の同意が得られないため非開示とします。なお、当投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 利害関係人との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人との取引は発生しません。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 譲渡の日程

2018年9月26日	譲渡の決定
2018年9月27日	契約締結（予定）
2018年9月28日	決済・引渡し（予定）

8. 今後の見通し

本件譲渡による当投資法人の2018年9月期(2018年4月1日～2018年9月30日)及び2019年3月期(2018年10月1日～2019年3月31日)の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

なお、本件譲渡による売却益の一部につきましては、将来の分配金の安定化・平準化を目的として、租税特別措置法第65条の7に規定されている「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、圧縮積立金として内部留保を検討しています。

9. 鑑定評価の概要

物件名	リットシティビル
鑑定評価額	514,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018 年 9 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	514,000	将来の純収益の動向から導いた DCF 法による収益価格を、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	515,000	
(1) 運営収益 [①-②]	53,181	
① 可能総収益	55,826	類似事例の水準とその動向に基づき、中長期競争力等を勘案し査定
② 空室損失等	2,644	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	20,069	
維持管理費	5,917(注)	過年度実績等に基づきそれぞれ査定
PMフィー		
テナント募集費用等	252	類似不動産の事例を参考に1ヵ月分を計上
水光熱費	7,000	過去の実績額に基づき稼働率も考慮して査定
修繕費	1,729	エンジニアリングレポートの年平均費用に基づき計上
公租公課	4,815	2018 年度の実績に基づき査定
損害保険料	275	類似不動産の事例を参考に査定
その他費用	80	予備費を査定して計上
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	33,112	
(4) 一時金の運用益	322	運用利回りを1%と査定して計上
(5) 資本的支出	3,591	エンジニアリングレポートの平均年額に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	29,843	
(7) 還元利回り	5.8%	類似不動産の事例や立地・築年数等の個別性を考慮し査定
DCF 法による価格	513,000	
割引率	5.6%	類似不動産の取引に係る割引率との比較等から査定
最終還元利回り	6.0%	分析期間満了時における対象不動産の市場性等を勘案のうえ査定
積算価格	519,000	
土地比率	31.1%	
建物比率	68.9%	

* 千円未満は切り捨てて表示。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) PM 業務委託先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

(参考) 本件譲渡後の運用不動産等資産一覧

地域	名称	所在地	資産の種類	取得日又は取得予定日	取得価格(千円) (注)1.	比率	地域毎の比率
首都圏 (東京23区)	北の丸スクエア	東京都千代田区	不動産	2006年2月24日	81,555,500	8.0%	76.6%
	MD神田ビル	東京都千代田区	不動産	2002年5月31日	9,520,000	0.9%	
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区	不動産	2002年8月15日	4,810,000	0.5%	
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	東京都千代田区	不動産	2014年3月31日	15,462,900	1.5%	
	二番町ガーデン	東京都千代田区	不動産	2005年4月1日	14,700,000	1.4%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	不動産	2007年3月28日	44,700,000	4.4%	
	ビュレックス麹町	東京都千代田区	不動産	2005年7月29日	7,000,000	0.7%	
	山王グランドビル	東京都千代田区	不動産	2005年1月31日	10,200,000	2.1%	
				2006年4月3日	10,700,000		
			計		20,900,000		
	有楽町電気ビルヂング	東京都千代田区	不動産	2003年8月1日	7,200,000	0.7%	
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区	不動産信託受益権	2001年9月25日	3,173,000	0.3%	
	フロントプレイス日本橋	東京都中央区	不動産	2018年1月19日	17,560,000	1.7%	
	共同ビル(茅場町2丁目)	東京都中央区	不動産信託受益権	2011年3月1日	4,410,000	0.4%	
	ビュレックス京橋	東京都中央区	不動産	2002年7月22日	5,250,000	0.5%	
	銀座一丁目イーストビル	東京都中央区	不動産信託受益権	2015年3月2日	6,459,000	0.6%	
	銀座三和ビル	東京都中央区	不動産	2005年3月10日	16,830,000	1.7%	
				2005年3月15日	5,353,500		
				2010年5月24日	2,645,922	0.8%	
				計	7,999,422		
	晴海フロント	東京都中央区	不動産	2013年1月7日	31,300,000	3.1%	
	晴海センタービル	東京都中央区	不動産	2007年12月18日	26,800,000	2.6%	
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	2011年11月15日	60,800,000	6.0%	
	青山クリスタルビル	東京都港区	不動産	2003年3月14日	7,680,000	0.8%	
	クローバー芝公園	東京都港区	不動産信託受益権	2015年1月20日	4,500,000	0.4%	
	汐留ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	2008年12月19日	21,250,000	10.5%	
				2010年1月15日	54,600,000		
				2015年5月1日	10,100,000		
				2017年3月30日	10,450,000		
				2017年9月1日	10,530,000		
			計		106,930,000		
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	2001年9月10日	4,859,000	0.5%	
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区	不動産信託受益権	2001年9月25日	2,808,000	0.3%	
	田町フロントビル	東京都港区	不動産	2017年3月30日	6,210,000	0.6%	
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	不動産信託受益権	2014年10月1日	23,100,000	5.4%	
				2017年1月25日	6,660,000		
				2018年3月30日	25,460,000		
			計		55,220,000		
	新宿フロントタワー	東京都新宿区	不動産信託受益権	2018年4月17日	25,025,000	2.5%	
	新和ビルディング	東京都新宿区	不動産	2004年9月1日	7,830,000	0.8%	
	東京オペラシティビル	東京都新宿区	不動産	2005年9月13日	9,350,000	3.1%	
				2010年3月24日	22,426,831		
				計	31,776,831		
	TIXTOWER UENO	東京都台東区	不動産	2012年6月15日	22,000,000	2.2%	
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区	不動産	2004年11月1日	5,500,000	0.5%	
	大崎フロントタワー	東京都品川区	不動産	2011年2月1日	12,300,000	1.2%	
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区	不動産信託受益権	2001年9月10日	5,123,000	0.5%	
(仮称)新宿南口プロジェクト (底地)	東京都渋谷区	不動産	2004年3月24日	6,670,000	0.5%		
			2013年8月23日	-1,170,000			
			計	5,500,000			
代々木1丁目ビル	東京都渋谷区	不動産	2004年4月1日	8,700,000	0.9%		
神宮前テラス	東京都渋谷区	不動産	2002年11月22日	4,885,000	0.5%		
神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区	不動産	2003年10月9日	12,200,000	1.2%		
渋谷クロスタワー(底地)	東京都渋谷区	不動産	2001年11月30日	34,600,000	2.6%		
			2018年1月18日	-8,076,000			
			計	26,524,000			
恵比寿ネオナート	東京都渋谷区	不動産	2003年11月14日	3,740,000	1.4%		
			2004年4月1日	360,000			
			2014年2月18日	10,512,000			
		計		14,612,000			
ハーモニータワー	東京都中野区	不動産	2005年2月28日	8,500,000	1.1%		
			2012年12月19日	520,000			
			2015年3月27日	2,100,000			
		計		11,120,000			
大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産信託受益権	2001年9月25日	3,541,000	0.3%		
池袋二丁目ビルディング	東京都豊島区	不動産信託受益権	2001年9月25日	1,728,000	0.2%		
池袋YSビル	東京都豊島区	不動産	2004年8月2日	4,500,000	0.4%		
首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市	不動産	2005年3月31日	3,300,000	0.6%	6.9%
				2008年3月19日	2,379,112		
				計	5,679,112		
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市	不動産	2001年9月25日	1,232,000	0.3%	
				2001年10月11日	1,342,000		
			計		2,574,000		
	MMパークビル	神奈川県横浜市	不動産	2008年3月24日	37,400,000	3.7%	
クイーンズタワーA	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	2014年1月31日	17,200,000	1.7%		
川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市	不動産信託受益権	2001年9月25日	3,375,000	0.3%		
武蔵小杉STMビル	神奈川県川崎市	不動産	2008年3月25日	4,000,000	0.4%		
首都圏計				847,729,766	83.5%	83.5%	

地域	名称	所在地	資産の種類	取得日又は取得予定日	取得価格(千円) (注)1.	比率	地域毎の比率
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市	不動産	2007年6月1日	7,100,000	0.7%	0.7%
東北地方	定禅寺パークビル	宮城県仙台市	不動産	2005年1月31日	1,000,000	0.1%	3.2%
	東二番丁スクエア	宮城県仙台市	不動産	2013年1月7日	9,950,000	1.0%	
	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市	不動産信託受益権	2001年9月25日	2,924,000	0.3%	
				2006年6月28日	250,000		
	計				3,174,000		
AER	宮城県仙台市	不動産		2015年9月1日	18,640,000	1.8%	
北陸地方	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産	2002年2月28日	2,880,000	0.5%	0.7%
				2003年3月3日	1,700,000		
				計	4,580,000		
	金沢上堤町ビル	石川県金沢市	不動産	2016年10月3日	2,780,000	0.3%	
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋市中区	不動産	2006年10月2日	3,850,000	0.6%	3.0%
				2006年11月1日	1,300,000		
				2014年6月9日	650,000		
				2016年4月1日	175,000		
				計	5,975,000		
名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋市中区	不動産信託受益権	2013年7月31日	8,567,000	0.8%		
名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市中区	不動産	2001年9月10日	14,533,000	1.4%		
名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区	不動産	2003年8月8日	1,865,000	0.2%		
近畿地方	四条丸センタービル	京都府京都市	不動産	2013年9月3日	4,400,000	0.4%	7.1%
	梅田スクエアビルディング	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2015年4月1日	15,523,520	1.5%	
	新藤田ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2008年9月1日	24,000,000	2.4%	
				2001年9月25日	2,264,000		
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産	2003年12月26日	1,900,000	0.4%	
				計	4,164,000		
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2001年9月25日	6,934,000	1.4%	
2002年2月28日				7,380,000			
計	14,314,000						
尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	2015年3月25日	9,300,000	0.9%		
中国地方	リットシティビル	岡山県岡山市	不動産	2006年2月1日	4,650,000	0.4%	0.7%
				2018年9月28日	-555,131		
				計	4,094,868		
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市	不動産	2004年3月25日	1,320,000	0.3%	
2008年3月3日				1,450,000			
計				2,770,000			
九州地方	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産	2001年9月25日	1,550,000	0.2%	1.0%
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市	不動産	2005年6月1日	5,000,000	0.5%	
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産信託受益権	2001年9月10日	3,657,000	0.4%	
地方都市計					166,937,388	16.5%	16.5%
運用資産合計					1,014,667,154	100.0%	100.0%

- (注) 1. 取得価格は千円単位で切り捨てて表示しています。
- (注) 2. 比率及び地域ごとの比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。
- (注) 3. (仮称) 新宿南口プロジェクト(底地)の取得価格は、2013年8月23日付けで建物を譲渡したことから、2004年3月24日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- (注) 4. 神宮前メディアスクエアビルの取得価格においては、2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。
- (注) 5. 渋谷クロスタワー(底地)の取得価格は、2018年1月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- (注) 6. リットシティビルの取得価格は、2018年9月28日付けで譲渡予定の店舗区画の取得価格を差し引いております。